

COMMUNE DE VIGNOLES

Plan Local d'Urbanisme



3

Règlement

- PLU approuvé le 2 décembre 2008
- Modification approuvée le 22 octobre 2012

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de VIGNOLES.

ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

2.1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme demeurent applicables à savoir :

Article R 111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, des ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R 111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-15 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-21 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

2.2 - Les mesures de sauvegardes prévues aux articles L 111.9, L 111.10 et L 421.4 peuvent être appliquées.

2.3 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, dont la liste et la désignation sont données en annexe et reportées au plan des servitudes.

ARTICLE 3 - DENOMINATION DES ZONES - ESPACES BOISES CLASSES - EMPLACEMENTS RESERVES

3.1 - Le territoire couvert par le Plan Local d'urbanisme est divisé en Zones qui peuvent comprendre des secteurs :

3.1.1 - Zones Urbaines

UA - Zone d'habitat

UI et UE : Zones d'activités

3.1.2- Zones ayant vocation à être urbanisées

AU - Zone d'urbanisation susceptible de démarrer immédiatement compte tenu des équipements disponibles à proximité immédiate. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes conformément aux directives du projet d'aménagement et de développement durable et du règlement.
AUi – Zone à vocation d'activités

3.1.3 Zones à protéger

A - Zone réservée à l'exploitation des richesses naturelles (agriculture)
N - Zone naturelle.

Ces diverses zones figurent sur les documents graphiques. Certaines comportent des secteurs spécifiques.

Figurent également sur le plan de zonage : les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

ARTICLE 5 - VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

En application de l'article L 531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent être immédiatement signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la DRAC/ Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie -21000 Dijon ; tel 03.80.60.50.18 ou 03.80.68.50.20).

Le décret n°2004-490 est relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prises en application du titre II du livre V du Code du Patrimoine.

Il prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » art.1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...Les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux...peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Z O N E UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitations comprenant à la fois le noyau historique du village et ses extensions récentes.

Elle est destinée à la construction d'immeubles à usage d'habitation et de leurs dépendances ainsi qu'à la construction de bâtiments destinés à recevoir les commerces, bureaux et activités qui sont le complément naturel de l'habitation.

Le secteur UAa est destiné à accueillir une densification de l'habitat et des équipements publics (scolaires, sports et loisirs).

Le secteur UAb est destiné à accueillir des équipements collectifs pour l'hébergement de personnes âgées (dépendantes ou non).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1 – Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les nouveaux entrepôts commerciaux, les lotissements à usage d'activités, les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation,
- 2 - Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures,
- 3 - Les campings et caravanings,
- 4 - Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme,
- 5 – Les affouillements et exhaussements de sol,
- 6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'activités (commerciales, artisanales ou agricoles), les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ne sont autorisées que dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.

Dans le secteur UAb l'urbanisation se réalisera sous la forme d'une opération d'ensemble concernant la totalité des terrains.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1) - Accès

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers des voies publiques.

2) - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 – Assainissement des eaux usées

- a) – Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- b) - l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviales est interdite.

3 – Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
 - dans le secteur UAb l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisme devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les fossés et cours d'eau.
- L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial

4- Ordures ménagères : Toute opération d'ensemble doit prévoir, s'il le faut, un site spécialisé pour recevoir les containers d'ordures ménagères et de tri sélectif dimensionné en fonction de la taille de l'établissement.

A titre indicatif :

- 2 logements : 3 m² minimum
- 3 à 6 logements : 6 m² minimum
- 7 à 9 logements : 8 m²
- 10 à 11 logements : 9 m²
- 12 à 13 logements : 10 m²
- 14 à 17 logements : 12 m²
- 18 logements : 15 m²
- 19 à 22 logements : 18 m²
- 23 à 25 logements : 20 m²
-

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Sous réserve des marges de recul indiquées sur les documents graphiques les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.
- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres,
- le long de la RD 20h à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m.

Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agira de composer avec un ou des bâtiments existant qui ne seraient pas implantés selon les règles précédentes,
- dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement.
- dans le secteur UAb : l'implantation des constructions sera au minimum de 2 m des emprises de la voie nouvelle à créer toutefois, l'implantation le long du chemin piétonnier (limitrophe avec les parcelles ZH n° 214-226-227 et 224), propriété de la commune, sera libre.

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVE

Sous réserve des marges d'isolement indiquées sur les documents graphique les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$ minimum 3 mètres).

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie).

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans disposition particulière.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est mesurée à partir du sol préexistant, éventuellement après travaux d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- $R + 1 + C$ pour les constructions à usage d'habitation
- 10 m pour les autres constructions.

Cas particulier : dans le secteur UAb la hauteur maximum des construction est limitée à $R+2+ C$ ou 12 m.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Toutefois les reconstructions à l'identique, après sinistre, des bâtiments existants sont autorisées.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1-Généralité

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU.

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les bâtiments annexes seront traités en harmonie avec l'habitation principale sauf pour les petits bâtiments de moins de 20 m².

2-Toitures

Pourront être autorisés :

- les toitures à deux pans, les pentes variant de 30° à 60°
- les combles à la Mansart
- les toitures à une seule pente pour les constructions annexes de largeur inférieure à 3,5 m (cette règle ne s'applique pas dans le secteur UAb).

Matériaux de couverture :

Pourront être autorisés :

- les tuiles plates d'aspect vieilles
- les tuiles mécaniques nuancées
- si le caractère des bâtiments le justifie, les ardoises naturelles, les ardoises ciment ou les bardeaux d'asphalte.

Toutefois, les bâtiments d'hébergement collectif, les bâtiments industriels et les entrepôts ne sont soumis à aucune contrainte de pente de toiture.

Ainsi, d'autres formes de toitures et matériaux de couvertures pourront être autorisés à condition qu'ils présentent une qualité architecturale suffisante ou répondent à des préoccupations de développement durable (économie d'énergie, réduction de gaz à effet de serre et autres... Les toitures terrasses végétalisées, non accessibles, sont autorisées en zone UAb.

3-Façades

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques à raison de 2 places de stationnement pour 80 m² de SHON avec un minimum d'une place par logement.

Il est exigé :

- pour les commerces courants : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente,
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et une place par 10 m² de salle de restaurant.

Modalités d'application : En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il fait application de l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme.

Concernant le secteur AUb : le nombre de places de stationnement, en dehors des voies publiques, devra être suffisant pour accueillir le personnel, les résidents et les visiteurs.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les plantations existantes doivent être maintenues.

Dans les lotissements portant sur la création de plus de 4 lots ou en cas d'opérations aboutissant à la création de plusieurs logements (minimum 4) des espaces communs seront plantés et aménagés en aires de repos ou de jeux à raison de 8 % au minimum de la superficie de l'opération et hors stationnement et voies de desserte.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par une trame paysagère au titre de l'article L 123-1.7°, sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ceux nécessaires à l'accueil du public ou à l'entretien de ces espaces.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond au périmètre de la zone d'activité économique diverse de « Beaune–Vignoles » sur la commune de Vignoles.

Les secteurs UEz1, UEz2 et UEbv concernent des zones de protection des risques technologiques générées par l'étude de danger de 2007.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions d'habitation sauf celles directement liées et nécessaires aux activités déjà implantées sur la zone.

2 - Les exploitations agricoles

3 - Les campings et caravanings

4 - Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme.

5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

6- Dans le secteur UEz1 sont interdits la construction et l'installation d'autres locaux nouveaux habités ou occupés par des tiers ou des voies de communication nouvelles autres que celles nécessaires à la desserte et à l'exploitation des installations industrielles

7- Dans le secteur UEz2, la construction ou l'installation de nouveaux établissements recevant du public : immeubles de grande hauteur, aires de sport ou d'accueil du public sans structure, aire de camping ou de stationnement de caravanes, de nouvelles voies à grande circulation dont le débit est supérieur à 2000 véhicules par jour ou voies ferrées ouvertes à un trafic de voyageurs sont interdites.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction des entreprises et au gardiennage sont autorisées à condition d'être réalisées en même temps ou après le bâtiment d'activité.

Les équipements qui seront implantés seront réalisés selon la réglementation en vigueur. En cas de nécessité, des servitudes de passage des réseaux pourront être imposées sur les terrains prévus. Dans ce cas, l'acquéreur des lots devra supporter toute la gêne susceptible d'en résulter dans l'avenir pour lui, ses successeurs ou les occupants des immeubles qu'ils auront bâtis.

Sont autorisées les implantations industrielles non classées ou classées en 2^{ème} et 3^{ème} catégorie sous réserve de l'observation des règlements en vigueur. Les établissements classés en 1^{ère} catégorie pourront être admis après étude de leur candidature par le Syndicat Mixte d'Aménagement de la Région Beaunoise (SYMAB). Toutes dispositions appropriées pourront être imposées dans le but de supprimer ou de réduire les inconvénients susceptibles d'apporter une gêne anormale à l'utilisation du reste du territoire. Le permis de construire pourra notamment être refusé si les dispositions prévues en matière d'utilisation et de protection des nappes naturelles, en matière de rejet des eaux résiduaires, d'émission de fumée, gaz, et de poussières ne présentent pas de garanties suffisantes.

Dans le secteur UEz1 : il convient en pratique de ne pas augmenter le nombre de personnes présentes par de nouvelles implantations hors de l'activité engendrant dans cette zone, des activités connexes et industrielles mettant en œuvre des produits ou des procédés de nature voisine et à faible densité d'emploi.

Dans le secteur UEz2 : seule une augmentation aussi limitée que possible des personnes liées à de nouvelles implantations, peut être admise.

Dans le secteur UEbv : il convient d'informer les personnes qui désirent construire ou rénover des bâtiments, des risques de bris de vitres afin qu'ils puissent en tenir compte lors des travaux et limiter les surfaces vitrées et protéger celles nécessaires par des films pour éviter les éclats tranchants en cas de rupture.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.

Dans toute hypothèse, l'accès à la parcelle des véhicules routiers, les plus lourds, conformes au Code de la route, devra pouvoir être effectué directement et sans manœuvre sur la voie publique. Cet accès devra obligatoirement s'effectuer par l'intermédiaire d'une entrée charretière dont l'axe devra être situé au moins à 15 mètres du bord de la chaussée voisine dans le cas d'une implantation à proximité d'un carrefour.

L'étude des circulations routières sera conduite en accord avec les services compétents.

L'implantation des voies ferrées sera soumise, en outre, à l'avis favorable des services spécialisés de la Société Nationale des Chemins de Fer Français.

Les accès privés aux autoroutes sont formellement interdits et aucune dérogation à cette servitude ne pourra être accordée.

2) Voirie

Le raccordement des voies privées aux voies de desserte de la zone sera précisé dans chaque cas par l'organisme aménageur.

Dans le secteur UEx1 les voies de communication nouvelles autres que celles nécessaires à la desserte et à l'exploitation des installations industrielles sont interdites.

Dans le secteur UEz2 les voies à grande circulation recevant plus de 2000 véhicules par jour sont interdites.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants projets d'alimentation en eau potable et en tout cas, aux prescriptions des règlements municipaux en vigueur.

2 – Assainissement des eaux usées

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, ainsi que l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doivent être assurés dans les conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants projets d'assainissement, et en tout cas, aux prescriptions des règlements municipaux en vigueur ;

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toutes natures à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux résiduaires, telles que les eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

En raison de l'importance du projet de construction ou de la nature de l'activité de l'entreprise, les services de sécurité pourront exiger l'installation, aux frais de l'acquéreur, de poteaux incendie réglementaires à l'intérieur du lot.

3 – Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Les lots devront avoir une configuration et des dimensions permettant les constructions du programme autorisées en respectant toutes les règles de circulation et de sécurité édictées par le présent règlement ou tous les règlements en vigueur.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'alignement des voiries à prendre en compte est celui qui figure au plan d'aménagement de la zone. Les implantations des constructions seront au minimum de 15 mètres des alignements existants ou projetés;

Toutefois lorsque la superficie du lot sera inférieure à un hectare, les distances minimales pourront être ramenées à 10 mètres par rapport aux alignements existants ou projetés.

Les installations nécessaires au contrôle et au gardiennage pourront également y être tolérées, à condition qu'elles ne soient pas implantées à moins de 10 mètres de l'alignement et que leur superficie cumulée n'excède pas 1/10^e de celle dudit espace.

Si des quais de déchargement sont prévus en façade, la marge de reculement devra être suffisante pour permettre aux véhicules, les plus longs, de stationner entièrement sur la propriété.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment industriel au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins de 10 mètres.

Toutefois, lorsque la superficie du lot sera inférieure à un hectare, les distances minimales pourront être ramenées à 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions à usage d'habitation et de bureau seront implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être ménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol ou des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. En aucun cas, cet espacement ne devra être inférieur à 4 mètres.

L'implantation des constructions à usage d'habitation et celles qui peuvent leur être assimilées par leur mode d'occupation et d'éclairage devra satisfaire à la règle suivante :

- entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance égale à la hauteur du plus élevé des deux avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction définie par la projection au sol de tous points du bâtiment.

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,60.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire pourra être refusé ou assorti de conditions particulières d'aspect pour les constructions et les éléments d'équipement dont la hauteur dépasserait 20 mètres, lorsqu'ils seraient de nature à porter atteinte à la bonne tenue de l'ensemble de la zone ou à l'intérêt des sites environnants.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Traitement des marges d'isolement des constructions par rapport aux voies :

Les marges d'isolement devront être traitées principalement en espaces verts avec plantations.

Les marges d'isolement en façade par rapport aux voies ne pourront être utilisées à d'autres fins sur plus de 75 % de leur superficie, et seulement pour les accès, le stationnement ou l'évolution des véhicules, à l'exclusion de tout dépôt.

Aspect extérieur des constructions

La construction des bâtiments provisoires est formellement interdite (baraquements, hangars métalliques non bardés, etc...) ainsi que l'emploi en parement apparent de matériaux non conçus pour être vus et, notamment de moellons d'agglomérés non enduits.

L'aspect des constructions et installations par l'utilisation de matériaux de technique appropriée, devra exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Toutes les façades devront être traitées dans cet esprit et former un tout cohérent.

Clôtures

Les clôtures devront être édifiées tant en façade sur les voies que les limites séparatives.

Sur les voies publiques :

Elles seront constituées par des murettes n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur, surmontées d'un dispositif à claire-voie portant l'ensemble à 2 mètres de hauteur maximum, ou par des haies vives qui seront entretenues par leur propriétaire. Elles devront être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements.

En limite séparative :

La hauteur totale des clôtures pourra atteindre au maximum 2,25 mètres afin d'assurer une protection efficace.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Des parkings suffisamment vastes pour accueillir les véhicules de l'entreprise, ceux des salariés et des visiteurs ou clients, ainsi que ceux des fournisseurs et des transporteurs seront aménagés sur chaque lot de terrain cédé. Ils seront aménagés sur une surface au moins égale à 15 % de la surface du plancher prise en compte pour le calcul du COS.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Tous les espaces qui ne seront pas occupés par des constructions, des voies intérieures, des parkings et des aires de dépôts seront aménagés en espaces verts et plantés.

En aucun cas, la surface à traiter ne sera inférieure à 10 % de la surface totale de la parcelle.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas fixé.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UI correspond à une zone d'activités économiques « les Bruottées ».

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions d'habitation sauf celles directement liées et nécessaires aux activités déjà implantées sur la zone.
- 2 - Les exploitations agricoles
- 3 - Les nouvelles installations de dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
- 4 - Les campings et caravanings
- 5 - Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 443.13 2° du Code de l'Urbanisme.
- 6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction des entreprises et au gardiennage doivent être intégrées dans le bâtiment d'activité.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers des voies publiques.

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 – Assainissement des eaux usées

a) – Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

b) - à l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement est interdite.

3 – Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

- Autoroute au moins 40 m de l'axe
- RD 20h : au moins 10 m de l'alignement
- Autres voies : au moins 6 m de l'alignement.

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie.
- aux reconstruction à l'identique, après sinistre, des bâtiments existants.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie).

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans réglementation particulière.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction définie par la projection au sol de tous points du bâtiment.

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,50.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures.

La hauteur des constructions est limitée à 14 m.

Toutefois une hauteur différente peut être admise :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre
- pour les éléments techniques de grande hauteur du type silos.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

ARTICLE UI 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

En cas de constructions ou de zones de dépôts susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles, des plantations d'accompagnement pourront être imposées sur les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives pour former écran.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas fixé.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Compte tenu de la capacité des équipements (voies publiques, réseaux d'eau, électricité, assainissement) existant à la périphérie immédiate pour desservir l'ensemble de la zone, sa vocation est d'accueillir, dès à présent, une urbanisation :

- dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupés, AFU,...),
- soit, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement ci-dessous.

Le secteur **AUa**, de surface réduite, pourra faire l'objet de constructions au coup par coup dès que les équipements nécessaires seront mis en place par la commune.

Les secteurs **AUb**, sont les zones d'extension privilégiées du village,

Le secteur **AUc** est réservé pour des équipements publics.

Les sous-secteurs **AUba** pourront recevoir des constructions plus denses pour diversifier le tissu urbain.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les installations classées soumises à autorisation,
- 2 – Les bâtiments agricoles,
- 3 - Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux et carcasses de voitures.
- 4 - Les campings et caravanings
- 5 - Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 111-40, 2° du Code de l'Urbanisme.
- 6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 7 – Les bâtiments d'activité industrielle, les entrepôts, les lotissements à usage d'activité, les maisons mobiles.

Dans le secteur **AUc** : sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne seraient pas liées à l'aménagement des terrains de sports et de jeux, les équipements publics et les aires de stationnement.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension de l'existant, tout projet doit respecter les conditions ci-après :

- Toute opération doit être compatible avec un aménagement cohérent de la zone. Dans ce but, il est indispensable que l'opération d'aménagement envisagée présente les caractéristiques suivantes :

- * elle doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- * elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel.

- Toute opération d'aménagement doit offrir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini ci-dessous :

- opération représentant la totalité de la zone AUb « Les Clous »,
- une ou plusieurs opérations d'ensemble pour les secteurs AUba et AUb de « Lormoriat »,
- opérations au coup par coup dans les secteurs AUa et AUc « Les Meix » dès que la commune aura apporté les équipements nécessaires.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers des voies publiques.

Les lotissements seront conçus en privilégiant les bouclages de voies publiques existantes. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 - Assainissement

a) Toute construction occasionnant des rejets d'eau usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

b) - à l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement est interdite.

3 - Eaux pluviales

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisme devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les fossés et cours d'eau.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

4- Ordures ménagères

Toute opération d'ensemble doit prévoir s'il le faut un site spécialisé pour recevoir les containers d'ordures ménagères et de tri sélectif.

A titre indicatif :

- 2 logements : 3 m² minimum
- 3 à 6 logements : 6 m² minimum
- 7 à 9 logements : 8 m²
- 10 à 11 logements : 9 m²
- 12 à 13 logements : 10 m²
- 14 à 17 logements : 12 m²
- 18 logements : 15 m²
- 19 à 22 logements : 18 m²
- 23 à 25 logements : 20 m²
-

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans disposition particulière.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

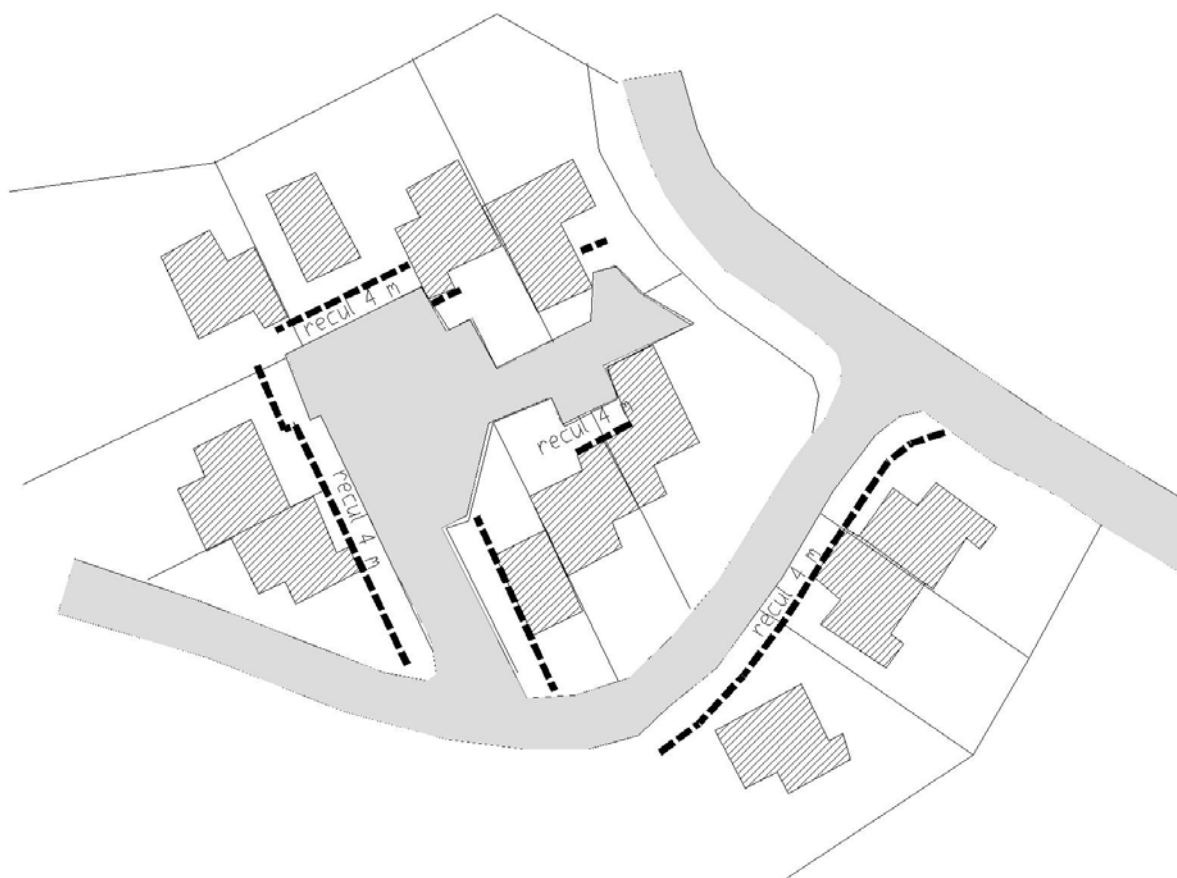
Les constructions doivent être implantées en retrait des voies d'une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à au moins l'un des alignements d'accès du terrain.

Pour les autres alignements les constructions peuvent être implantées sur limite ou en recul de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).

Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours des voies publiques de manière à dégager la visibilité.

Cette règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie).

Exemple :



ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative soit en recul de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($H/2$ minimum 3 mètres).

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie).

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans disposition particulière.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction définie par la projection au sol de tous points du bâtiment.

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,30 pour les habitations.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, éventuellement après travaux d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout des toitures.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser R + 1 + C ou 6 mètres et 3,20 mètres pour les annexes (garages, abris à bois,...) non composées avec le bâtiment principal.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'infrastructure publics.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Généralité

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un plan local d'urbanisme :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

1) Implantation et volume :

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Les maisons en "taupinière" sont interdites : les exhaussements de sol sont limités à 0,80 m et les sous-sol enterrés interdits.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les petits édicules de moins de 12 m²

2) Eléments de surface :

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes des enduits et des menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les bâtiments annexes seront traités avec les mêmes matériaux que la résidence principale sauf pour les petits édicules de moins de 12 m².

3) Toitures

Pourront être autorisés :

- les toitures à deux pans, les pentes variant de 30° à 60°
- les combles à la Mansart
- les toitures à une seule pente pour les constructions annexes de largeur inférieure à 3,5

Matériaux de couverture :

Pourront être autorisés :

- les tuiles plates d'aspect vieilles
 - les tuiles mécaniques nuancées
 - si le caractère des bâtiments le justifie, les ardoises naturelles, les ardoises ciment ou les bardeaux d'asphalte.
- Toutefois d'autres formes de toitures et matériaux de couverture pourront être autorisés à condition qu'ils présentent une qualité architecturale suffisante et qu'ils forment en ensemble cohérent avec les constructions

voisines, ceci pour répondre à des préoccupations de développement durable (économie d'énergie, réduction de gaz à effet de serre...).

ARTICLE AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les plantations existantes doivent être maintenues.

Dans les lotissements portant sur la création de plus de 4 lots ou en cas d'opérations aboutissant à la création de plusieurs logements (minimum 4), des espaces communs seront plantés et aménagés en aires de repos ou de jeux à raison de 8 % au minimum de la superficie de l'opération et hors stationnement et voies de desserte.

En cas de construction à usage d'activités ou de loisirs (piscine,...) susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles, des plantations d'accompagnement pourront être imposées sur les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives pour former écran.

Les aires de stationnements doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 4 places.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas fixé.

CARACTERE DE LA ZONE

Zone d'activités pouvant comporter des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions d'habitation sauf celles directement liées et nécessaires aux activités déjà implantées sur la zone.
- 2 - Les exploitations agricoles
- 3 - Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
- 4 - Les campings et caravanings
- 5 - Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 111-40, 2° du Code de l'Urbanisme.
- 6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE AUi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction des entreprises et aux gardiennages doivent être liées à un bâtiment d'activité déjà existant.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUi 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

ARTICLE AUi 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 - Assainissement

a) – Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

b) - à l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement est interdite.

3 - Eaux pluviales

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisme devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

ARTICLE AUi 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans disposition particulière.

ARTICLE AUi 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

- RD 20H : au moins 10 m de l'alignement.
- Déviation de la RD 20H : au moins 25 m de l'alignement.

ARTICLE AUi 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

ARTICLE AUi 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 4 mètres.

ARTICLE AUi 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 50 %.

ARTICLE AUi 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans disposition particulière.

ARTICLE AUi 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

La construction des bâtiments provisoires est formellement interdite (baraquements, hangars métalliques non bardés, etc...) ainsi que l'emploi en parement apparent de matériaux non conçus pour être vus et notamment de moellons d'agglomérés non enduits.

L'aspect des constructions et installations par l'utilisation de matériaux de technique appropriée, devra exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Toutes les façades devront être traitées dans cet esprit et former un ensemble cohérent.

ARTICLE AUi 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE AUi 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Tous les espaces qui ne seront pas occupés par des constructions, des voies intérieures, des parkings et des aires de dépôts seront aménagés en espaces verts.

La surface traitée en espace vert ne sera pas inférieure à 10 % de la surface totale du tènement.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places. Toutefois, ces arbres pourront être regroupés partiellement pour cloisonner la zone ou accompagner les voies de desserte.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Z O N E 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Dans la zone 2AU les constructions sont interdites afin de préserver les terrains correspondants dans l'attente de son urbanisation future.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme dès lors que les réseaux publics nécessaires seront mis en place à sa périphérie.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles visées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements à condition de respecter l'environnement.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de l'alignement des voies.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire une distance minimum de 3 m est imposée.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans disposition particulière.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans disposition particulière.

CARACTERE DE LA ZONE

La destination principale de la zone A est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace naturel. L'agriculture y est l'activité dominante.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après et notamment les changements de destination et les rénovations des constructions agricoles pour un autre usage qu'agricole (article R 123-7 du code de l'urbanisme).

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- Les constructions à usage agricole directement liées et strictement nécessaires à l'exploitation agricole.
- 2- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole à condition d'être implantées à proximité immédiate des sièges d'exploitation.
- 3- La reconstruction à l'identique après sinistre sans création de logement.
- 4- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes, autres qu'agricoles, dans la limite maximale de 20 % de la SHON initiale avant extension.
- 5- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux activités agricoles.
- 6- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 7- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de respecter l'environnement.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies d'une distance minimum de :

- 50 m de l'axe des autoroutes sauf pour les bâtiments agricoles
- 4 mètres de l'alignement des autres voies.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Les constructions doivent s'implanter à au moins 3 mètres des limites de propriété.

2 - Toutefois, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative :

- si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété, sur le fond voisin,
- s'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans disposition particulière.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas fixé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- 3 niveaux pour les constructions à usage d'habitation (R+1+C)
- 12 m pour les autres constructions.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes des enduits et des menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les toitures doivent être constituées en matériaux non réfléchissant.

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

En cas de construction à usage d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles, des plantations d'accompagnement pourront être imposées sur les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives pour former écran.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

Z O N E N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N recouvre les espaces à protéger pour :

sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique.

La zone recouvre quatre secteurs :

Na : affecté aux activités aéronautiques

Ni : exposé à des risques d'inondation

Nl : réservé aux équipements de sports et de loisirs

Nci : qui concerne un camping dans la zone de risque d'inondation.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1 - Sont soumis à autorisation

- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés reportés aux plans de zonage sauf dans le cas de dispenses prévues par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

2 - Dans les espaces boisés non classés au PLU, mais soumis à la législation du défrichement en application du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation.

3 – Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles visées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone N et ses secteurs :

- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de respecter l'environnement.
- Les changements de destination et l'aménagement des constructions existantes dans le cadre des volumes et aspects architecturaux initiaux.

Dans le secteur Na : les installations et constructions liées aux activités aéronautiques, à condition qu'elles n'entraînent pas du fait de leur création, une extension ou un renforcement des équipements publics,

Dans le secteur Ni : compte tenu du caractère inondable des terrains, seuls sont autorisés :

- les aménagements, la surélévation des constructions existantes et les reconstructions après sinistre sur les fondations antérieures,
- les équipements sportifs et de loisirs à l'exclusion de tout hébergement,

à condition de ne pas compromettre la sécurité des biens et des personnes et de placer le niveau des planchers habitables ou des installations susceptibles d'être endommagées par les crues au-dessus des plus hautes eaux connues

Dans le secteur Nl : les équipements de sports et de loisirs à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement.

Dans le secteur Nci : les occupations et utilisations du sol liées à l'installation de camping-caravaning à condition de ne pas compromettre la sécurité des personnes et des biens.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans disposition particulière.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans disposition particulière.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies d'une distance minimum de :

- 100 m de l'axe des autoroutes,
- 75 m de l'axe de la départementale 973,
- 8 mètres de l'alignement des autres voies.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à au moins 3 mètres des limites de propriété.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans disposition particulière.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans disposition particulière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à un rez-de-chaussée.
Toutefois, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoir, tours hertzienne, pylône, etc.)

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Sans disposition particulière.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Sans disposition particulière.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par une trame paysagère au titre de l'article L 123-1.7°, sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ceux nécessaires à l'accueil du public ou à l'entretien de ces espaces.
La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le COS est limité à 0,2.